



## VERNAY - T3 balcon

CALUIRE ET CUIRE 69300

**265 000 € \***

\* Honoraires à la charge du vendeur

**Guy HOQUET LYON 6  
RHONE**

72 Rue Tronchet  
69006 Lyon

**04 87 91 89 59**

## VERNAY - T3 balcon

Votre agence Guy Hoquet vous propose en exclusivité à la vente :

Situé au cœur du centre bourg de Caluire et cuire, à proximité immédiate des commodités et des transports, venez découvrir cet agréable appartement T3 de 67 m<sup>2</sup>, niché au 7e étage avec ascenseur en demi-palier d'une copropriété calme, sécurisée et familiale des années 1960.

Entièrement traversant Est/Ouest, il offre une belle luminosité tout au long de la journée.

Vous appréciez son séjour spacieux de 39 m<sup>2</sup> avec cuisine ouverte avec cellier, donnant sur un balcon mesurant 5 m<sup>2</sup>, idéal pour profiter d'une vue agréable et dégagée sur les Alpes.

La partie nuit se compose de deux chambres avec placards, l'une bénéficie également d'un accès direct au balcon. Le tout est accompagné d'une salle de bains, un espace de rangement et un WC séparé.

En annexes : une cave et une place de parking privative extérieure (en sus pour 10 000€).

La copropriété a récemment bénéficié d'un ravalement de façade et d'une isolation par l'extérieur (2024), vous assurant confort et performance énergétique. Immeuble relié au chauffage urbain (chauffage par le sol).

Un bien idéal pour un premier achat ou pour une famille recherchant confort et praticité au quotidien.

Les atouts :

- Stationnement à la fois privatif et libre visiteurs
- Excellent DPE classe C

- Balcon agréable
- Appartement fonctionnel et avec rangements
- Lumineux
- Sans travaux
- Copropriété arborée et bien entretenue
- Transports en commun TCL à deux pas (38 ; 9 ; 77 ; 70 et C2)
- Local à vélos

À visiter sans tarder !

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr) (article R. 125-25 du Code de l'environnement)

GUY HOQUET L'IMMOBILIER Lyon 6e l'agence spécialiste de l'immobilier Lyonnais  
Achat/vente/location/gestion d'appartements, maisons et terrains. Prix m<sup>2</sup>. Estimation offerte sur simple demande.  
<https://www.guy-hoquet.com/agence-immobiliere/lyon-6-rhone>

<b>67 m<sup>2</sup></b>	<b>3 pièce(s)</b>	<b>2 chambres</b>	<b>1 sdb</b>	<b>1 parking(s)</b>
-------------------------	-------------------	-------------------	--------------	---------------------

## Fiche technique du bien

<b>Etage</b>	7
<b>Nombre étages</b>	9
<b>Dernier étage</b>	Non
<b>Provision sur charges</b>	679.09 €
<b>Prestations / charges</b>	Chauffage collectif / eau froide / ascenseur / espaces verts / C.C.
<b>Bien en copropriété</b>	Oui
<b>Nb Lots Copropriété</b>	270
<b>Charges annuelles (ALUR)</b>	2716 €
<b>Procédures diligentées c/ syndicat de copropriété</b>	Pas de procédure en cours
<b>Surface séjour</b>	39 m <sup>2</sup>
<b>Année construction</b>	1960

Neuf - Ancien	Ancien
Fenêtres	PVC Double Vitrage
Assainissement	Tout à l'égout
Salle(s) de bains	1
WC	1
Cuisine	Américaine Amenagée Equipée
Exposition Séjour	EST-OUEST
Type Chauffage	Collectif avec comptage individuel
Mécanisme Chauffage	Radiateur
Mode Chauffage	Chauffage de ville
Eau chaude	Chauffe eau
Etat intérieur	Très bon
Nombre de caves	1
Nombre de balcons	1
Type de Stationnement	Extérieur
Nombre places parking	1
Digicode	Non
Piscine	Non
Accès handicapés	Non
Sous-sol	Non

Gardien

Non

Date ERP

2025-09-01 05:53:32

Diagnostic Energétique

Oui

Conso Energ

140 kWh/m<sup>2</sup> par an

## Bilan énergétique

DPE non communiqué

GES non communiqué

Estimation du coût annuel en énergie pour un usage standard entre 720€ et 1040€ au 01/01/2023

## Photos du bien





